

1-25 p.

23 / 27.11.2020

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad,
proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 571733/1/18.11.2020 conex cu nr. 444939/1/15.09.2020 al
primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 571779/433/18.11.2020 conex cu nr.
445012/433/15.09.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune
aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 31 din 4.02.2020, Avizul arhitectului șef nr. 123 din
18.05.2020 și nr. 264 din 11.09.2020, avizele organismelor teritoriale interesate;

Reținând prevederile art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului
Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Vâzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019
privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă contractul de restructurare încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-
Napoca și Municipiul Cluj-Napoca pe de o parte și investitor pe de altă parte și P.U.Z. de
restructurare urbană – str. Tășnad, beneficiară: S.C. ASCOM IMPEX S.R.L., pe parcela cu
nr. CAD 314368 și regulamentul aferent acestuia, după cum urmează:

UTR M4_A – subzonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de
importanță locală

-*funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, comerț,
activități administrative, servicii de interes public;

-*regimul de construire*: deschis, izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: 2S+P+5E+R;

-*indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8;

-*retragerea față de aliniament*: minim 6m față de strada Tășnad;

-*retragerea față de limitele laterale*: minim 5 m față de limita vestică, respectiv minim 15 m
față de limita estică;

-*retragerea față de limita posterioară (sudică)*: minim 8 m;

-*circulațiile și accesele*: accesul auto și pietonal se realizează din str. Tășnad. Drumul de
incintă are profil de 15m (carosabil 5.5 m; locuri de parcare în lung, trotuare);

-*staționarea autovehiculelor (moto, velo)*: în spații specializate dispuse la subsol și locuri de
staționare pentru vizitatori de-a lungul circulației propuse;

-*echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare
publice, zona beneficiind de echipare completă. Se va dispune în interiorul parcelei o
platformă subterană de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții.

Prin grija și cheltuiala investitorului, spațiul cu o suprafață utilă de minim 500 mp amplasat la parterul construcției, cu acces din exterior, va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlu gratuit, în termen de maxim 6 luni de la recepția imobilului, la nivel semifinisat (uși, tâmplării, șape și tencuieli).

Contractul de restructurare se constituie în Anexa 1, Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 3, la prezenta hotărâre.

Art.2.- Se mandatează Primarul Municipiului Cluj-Napoca să semneze Contractul de restructurare prevăzut la Art. 1.

Art.3- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

Art.4- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan-Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. _____ din _____
(Hotărârea a fost adoptată cu _____ voturi)

Nr. inreg:

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Prezentul contract de restructurare intră în vigoare la data _____ și este încheiat între

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca reprezentat de _____ cu sediul social în _____, Cluj, România, denumit în continuare **autoritatea publică** și

SC ASCOM IMPEX SRL [dezvoltatorul sau investitorul privat, denumire, adresă, reprezentare], cu sediul în jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. G-ral Eremia Grigorescu, nr. 110, Nr. de ordine în Registrul Comerțului J12/3839/1993, Cod Unic de Inregistrare: 4953808, denumit în continuare investitor privat.

Părțile menționate mai sus sunt denumite colectiv părți sau individual parte.

Având în vedere că:

A. Investitorul privat este decis să dezvolte un proiect imobiliar pe imobilul teren și/sau construcții TERENUL situat/e în Cluj-Napoca, Strada TABEREI, nr. F.N., identificat prin extrasul CF nr 314368, sau identificat prin plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral, plan de situație al imobilului cu inventarul de coordonate, încadrat în UTR RiM, conform certificat de urbanism nr. 4606/01.11.2019.

B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor.

C. Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal de restructurare (PUZ de restructurare) în urma negocierilor cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare – prin care se stabilesc noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructură edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc. și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și

Arhitect șef, Daniel POP



obligățiilor părților, etc.), în limitele prevederilor RLU și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.

D. Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea proiectului imobiliar, este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea proiectului în condițiile stabilite de autoritatea publică,

E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate - masterplan și studiu de fezabilitate [se vor menționa studiile care au fost întocmite și constituie cadrul negocierii, potrivit RLU referitor la procedura de restructurare]

părțile convin următoarele:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

1.1. Investitorul privat propune următoarea **tema-program de restructurare urbana a amplasamentului studiat** [se va detalia propunerea investitorului privat sub aspectul condițiilor de restructurare, conform RLU aferent UTR: profil funcțional, indicatori urbanistici, obiective de interes public, etc., conform solicitării scrise transmise la autoritate].

Principalele date ale temei-program sunt următoarele:

1. **Zona studiată prin P.U.Z. – Imobil cu funcțiune mixta, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, este în suprafață de aproximativ 21 620.00 mp și a fost delimitată astfel:**
 - la nord-est – UTR=Is_A, clădiri publice aferente Hidroelectrica SA, Transeelectrica Sa si Hidroserv SA;
 - la est – strada Taberei;
 - la sud – UTR=Lc_A, zona de locuințe colective cu regim mare de înălțime (P+8, P+10) – Calea Florești;
 - la vest – UTR=S-Et, teren deținut de USAMV concesionat pentru 49 ani începând cu 2002 la SC Allib Rom SRL conform CF 267964, cad. 267964, pe care este edificat magazinul Billa;
 - la nord – partial str. Tasnad si partial teren liber de construcții, neamenajat a cărui proprietar nu a fost identificat, iar în patrimoniul municipiului nu a fost identificat. De asemenea, pe aceeași latură zona studiată se învecinează cu Colegiul Tehnic Napoca si Liceul cu program sportiv.

Zona care urmează a fi reglementată (etapa 1) este de 4 510 mp si se învecinează astfel:

- la est – clădiri publice aferente Hidroelectrica SA, Translectrica S.A. si S.S.H. HIDROSERV S.A. – strada Taberei nr. 1;
 - la vest – teren cu proprietar necunoscut;
 - la sud- platforma industrială;
 - la nord – partial strada Tasnad si partial liber de construcții, neamenajat a cărui proprietar nu a fost identificat.
2. Prin P.U.Z. – Imobil cu funcțiune mixta, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, se va reglementa zona, din punct de vedere urbanistic, în corelare cu dorința beneficiarului. Zona studiată cuprinde UTR – RiM Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta. Se dorește stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor pentru zona reglementată.
 3. Funcțiunile solicitate si implicite pentru zona studiată sunt:

Arhitect șef, Daniel POP



h

- Imobil de locuinte colective;
 - Servicii cu acces public la parterul imobilului propus;
 - Spatii verzi si locuri de joaca pentru copii;
 - Cai de comunicatii rutiera si parcarile aferente;
4. P.U.Z. – Imobil cu functiune mixta, municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj, va reglementa de asemenea asigurarea dotarilor conform legislatiei in vigoare, precizand solutiile propuse.

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin *avizul de inițiere nr. 318/25.04.2017* și *avizul arhitectului – șef nr. 123/18.05.2020*, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

[se va detalia solicitarea autorității cu privire la obiectivele de interes public, etc.]

1.2.1. Conform Aviz de initiere nr. 31/04.02.2020:

1. Teritoriul care urmeaza sa fie studiat prin P.U.Z.:

Este delimitat de strada Tasnad in partea de nord, strada Taberei in partea de est, Calea Floresti in partea de sud si UTR S_Et in partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat si zona de influenta a acesteia.

2. Categoriile functionala ale dezvoltarii si eventualele servituti:

-propus: zona mixta, teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.

3. Indicatorii urbanistici:

Pentru cladiri comune: POT max=60%, CUT max=2,8 ADC/mp

Pentru nivelele cu destinatie de locuire AC max=40% \times St(suprafata terenului).

4. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

-dotari de interes public (gradinuta), spatii verzi cu acces public nelimitat, locuri de joaca pentru copii;

-accesul auto se va realiza din strada Tasnad;

-stationarea autovehiculelor se va realiza in proportie minima de 75% in spatii specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul cladirilor;

-echiparea edilitara (retea apa-canal, electrica) va cadea in sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiata.

5. Capacitati de transport admise:

- se vor aplica profile transversale in conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G. si normele specifice.

1.2.2. Conform Aviz Arh sef

UTR M4_A – subzona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala;

- **Funcțiune predominantă:** Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, comert, activitati administrative, servicii de interes public;

- **Regim de construire:** deschis, izolat;

- **Inaltime maxima admisa:** 2S+P+5E+R;

Arhitect șef, Daniel POP



- *Indici urbanistici: POTmax=60%, CUTmax=2,80*
- *Retragere min. fata de aliniament: min. 6 m fata de str. Tasnad;*
- *Retragerea min. fata de limitele laterale: min. 5 m fata de limita vestica, respectiv min. 15 m fata de limita estica;*
- *Retragerea min. fata de limita posterioara: min. 8 m;*
- *Circulatii si accese: accesul auto si pietonal in incinta se realizeaza din str. Tasnad. Drumul de incinta are profil de 15m (carosabil 5,50 m; locuri de parcare in lung, trotuare);*
- *Stationarea autovehiculelor: in spatii specializate dispuse la subsol si locuri de stationare pentru vizitatori de-a lungul circulatiei propuse;*
- *Echiparea tehnico-edilitara: Toate utilitatile se vor asigura prin racordarea la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa. Se va dispune in interiorul parcelei o platforma subterana de colectare selectiva a deseurilor pe patru fractii.*

1.3. Investitorul privat este de acord cu aplicarea art. 25 revizuit din RLU aprobat prin HCL nr. 493/2014 și modificat prin HCL nr. 737/18.07.2017, în privința suprafețelor de teren grevate de servitute de utilitate publică instituită prin PUG, identificate după cum urmează: NU ESTE CAZUL.

[aceste articole se vor detalia in functie de reglementarile urbanistice rezultate in urma studiilor cerute și avizate]

1.4. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va demara demersul cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire.

1.5. Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2 [se vor identifica obiectivele de interes public conform avizului arhitectului-șef, de a căror realizare a fost condiționată autorizarea investițiilor pe parcele] vor fi finalizate anterior emiterii autorizației de construire pentru investițiile pe parcele, detaliate la pct. 1.1., conform Avizului arhitectului-șef nr. _____. NU ESTE CAZUL

1.6. Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ de restructurare.

1.7. Autoritatea publică are dreptul să monitorizeze și să controleze, pe perioada derulării contractului de restructurare, modul în care investitorul privat își execută obligațiile născute din contract cu privire la respectarea obligației de realizare a obiectivelor publice.

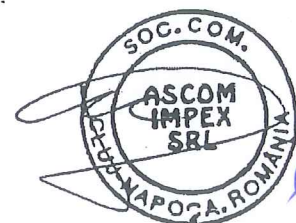
1.8. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.2.2., precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.

1.9. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe terenurile proprietatea municipiului, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire.

2. DURATA DE DERULARE

2.1 Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării și produce efecte în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcela, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.

Arhitect șef, Daniel POP



2.2 Investitorul privat va implementa investițiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și în termenele agreeate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul contract.

2.3 La încetarea contractului, bunurile realizate ce urmează a fi transferate autorității publice trebuie să fie libere de sarcini, în stare bună de funcționare și exploatabile.

2.4 Investitorul privat va asigura garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de [se va completa conform datelor și parametrilor economici financiari rezultați din studiul de fezabilitate]

3,6 mil. euro+TVA.

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului arhitectului-șef.

[această clauză se va stabili în funcție de rezultatul negocierilor și de studiul de fezabilitate; de la caz la caz, se va agreea distribuirea volumului de investiții între investitorul privat și autoritatea publică].

Prin grija și cheltuiala investitorului, se va realiza următorul obiectiv de interes public:

- **Un spațiu cu suprafața utilă de min. 500 mp amplasat la parterul construcției propuse, cu acces direct din exterior. Spațiul se va preda cu titlu gratuit Municipiului Cluj-Napoca în termen de max. 6 luni de la recepția imobilului, la nivel semifinisat (cu usi, tamplarii, sape și tencuiele).**

7. ALTE CLAUCZE:

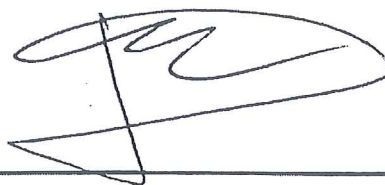
1. Prezentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

2. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de _____

între **SC ASCOM IMPEX SRL**

prin reprezentant adm. **Ilea Mircea**



Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca

prin _reprezentant _____

Arhitect șef, **Daniel POP**

Direcția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan _____

Director Juridică, director executiv Alina Rus _____

Arhitect Șef, Daniel Pop _____

Direcția urbanism, director executiv Corina Ciuban _____

Biroul strategii urbane, șef birou Andreea Mureșan _____

Arhitect șef, Daniel POP



sc bogart construct srl
Cluj - Napoca Romania

Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, Cluj-Napoca
Tel. / Fax:- 0264-582 782, 0264-582 782, 0728 302814
www.bogartconstruct.ro; office@bogartconstruct.ro
J12/882/1999; RO 11953916; Banca: BCR Erste Cluj



designing the future

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ (cresa, gradinita), de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.. Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat. Depozitare en gros. Depozitare de materiale re folosibile. Comerț en gros. Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supratereane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Locuire de tip individual. Constructii provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să prezinte front la strada;
- suprafața parcelei să fie de: min. 1000 mp;

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate cu retragere de min. 6.00 m din aliniament. Se recomandă alinierea construcțiilor propuse în corelare cu fondul construit existent.

ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 8.00 metri (latura sudica), minimum 5.00 metri fata de limita vestica de proprietate/parcele vecine neconstruibile, minimum 15.00 fata de limita estica pentru a permite realizarea drumului – FAZA 2.

Se permite executarea unor balcaone, bow-window-uri in portiune cuprinsa intre retragerea minima conform regulament PUZ si limita de proprietate, dar nu mai adanci de 2.00 metri.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la RLU PUG. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit situate la nivelul parterului. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maximă nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

Arhitect șef, Daniel POP

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 3,00 m de la cota trotuarului. Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART.14 - IMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. In cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

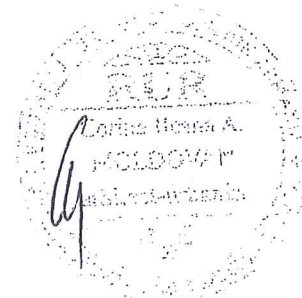
POT maxim = 60% si pentru locuire 40%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.80

Elaborat

arh. Urb. Corina Moldovan



REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

Suprafata studiata = 21.620,00 mp
 Suprafata reglementata = 4510,00 mp
 Nr. cat. si nr. sup. cat. = 4510,00 mp + 100,00 mp

Suprafata teren reglementat	Suprafata teren reglementat	Suprafata teren reglementat
UTR RIM	4510,00	100,00
UTR M4 A	0,00	0,00
Total	4510,00	100,00

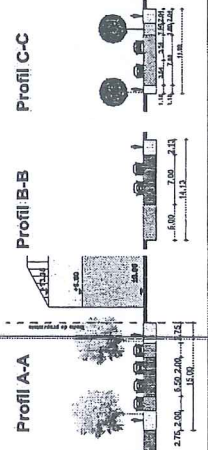
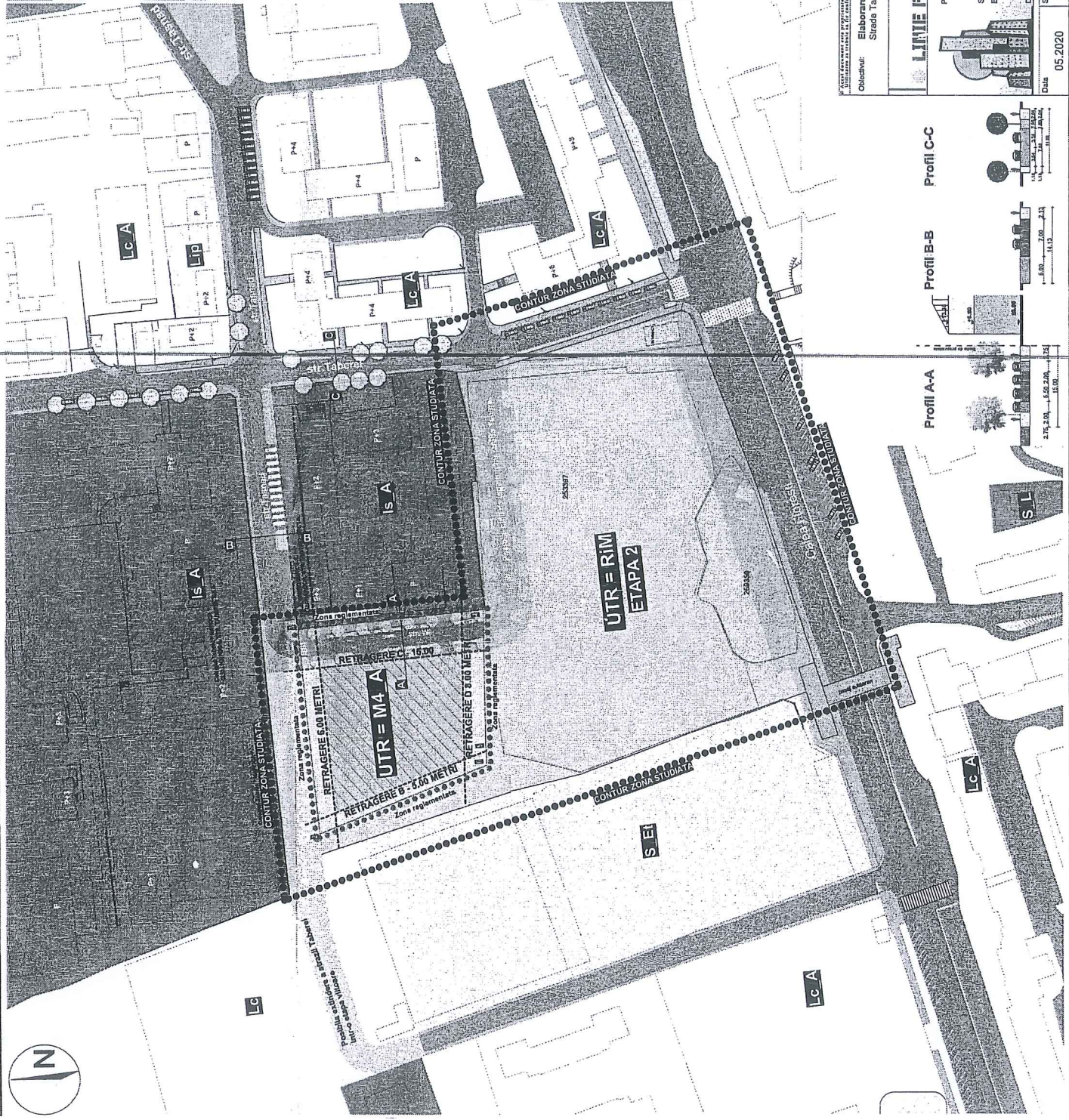
LEGENDA

- Umile**
 Zona studiata
 Zona reglementata
- Circulatii**
 Circulatii pietonale
 Circulatii auto
- Zonificare**
 RIM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta
 LC A - Ancaburi de locuinte colective realizate înainte de anul 1970
 LC - Zona de locuinte colective realizate dupa anul 1970
 Lip - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic
 LC A - Zona de inaltimi si servicii publice si de interes public constituite in anamabur inoadeptate
 S.EI - Subzona de activitati economice cu caracter teritar situata in zona cu caracter rezidential
 S.EI - Subzona de inaltimi si servicii publice si de interes public constituite in anamabur inoadeptate
 Ve - Zona verde-cuacurii, gradini, parcuri cu acces public nelimitat
- Obiective propuse / Regim de inaltime**
 M4.A - Zona mixta cu regim de constructii de importanta locala
 M.A. - Zona mixta cu regim de constructii de importanta locala
 Suprafata constructiilor



Indici urbanistici propusi:
 U.T.R. ρ_{max} = M4.A - Subzona mixta cu regim de constructii deschis, adiacenta arterelor de importanta locala
 POT maxim = 60,00 %
 CUT maxim = 40,00 %
 CUT maxim = 2,80
 Regim inaltime: (S)P+SE+ER

Nr. pct.	Coordonate pct. de contur	X [m]	Y [m]	Lungimi laterale D(L1, L2)
1		885539,792	389517,319	20,032
2		885538,702	389517,319	20,032
3		885519,026	389517,319	50,920
4		885519,088	389466,580	6,886
5		885517,743	389459,638	67,972
6				



PROIECTANT SPECIALITATE URBANISMA
 Cluj-Napoca, tel. 0757.96706
 Strada Taberei, P.N., Cluj-Napoca, Jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL
 SC BOGARII CONSTRUCT SRL
 Strada Taberei, P.N., Cluj-Napoca, Jud. Cluj
 Tel: 0769.123.456
 Tel: 0769.123.456
 Tel: 0769.123.456

Se proiecteaza
 arh. Corina Moldovan

Echipa de proiectare
 arh. Mihaela PETRINA
 arh. Dan - Ovidiu POP
 arh. Iulia Camelia GRIBU
 arh. Dan - Ovidiu POP

Domeniul planului
 Plan reglementari urbanistice - zonificare

Planus nr.
 A.P.U.Z.103

Nr. proiect
 38/2015

Forma
 594x420mm

Scara
 1:1000

Data
 05.2020

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

nr. 571733/1/18.11.2020

conex cu nr. 444939/1/15.09.2020

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad

Prin cererea nr. 256380/433/2020, S.C. ASCOM IMPEX S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal de restructurare urbană – str. Tășnad.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z, în suprafață de 4510mp, este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură. Parcela se află în vecinătatea vestică a incintei de pe str. Taberei nr. 1A (SSH Hidroserv S.A.) și are acces din str. Tășnad.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat în UTR RiM - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă*. Conform Condiționări Primare din Regulament aferent U.T.R. RiM, restructurarea terenurilor unităților industriale se face pe bază de P.U.Z.

Parcela a făcut parte din zona de construcții și instalații aferente echipării tehnice majore inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supramunicipale, clădirile existente fiind în stare precară. Parcela se învecinează în partea estică cu zonă de locuințe colective realizate înainte de 1989, în partea vestică cu zonă de locuințe cu regim redus de înălțime și zona de activități economice cu caracter terțiar, la nord cu instituții și servicii publice și de interes public iar la sud cu zona de restructurare.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune desființarea fondului construit existent și edificarea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuințe, spații comerciale și servicii la parter), în concordanță cu caracterul zonei reglementate prin P.U.G, respectiv structură funcțională mixtă. Prin P.U.Z. se reglementează specific teritoriul încadrat în U.T.R.RiM rezultând U.T.R M4_A - zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacent arterelor de importanță locală.

Clădirea propusă în cadrul U.T.R M4_A va cuprinde aproximativ 120 apartamente și spații dedicate serviciilor publice sau de interes public din care, conform Contractului de restructurare, o suprafață utilă de minim 500 mp, amplasați la parterul construcției, cu acces din exterior, vor fi preluați cu titlu gratuit în patrimoniul Municipiului Cluj-Napoca, în termen de maxim 6 luni de la recepția imobilului, la nivel semifinisat (uși, tâmplării, șape și tencuieli). Indicatorii urbanistici calculați la nivelul ansamblului sunt pentru locuire P.O.T. = 40%, pentru alte funcțiuni P.O.T. = 60% și C.U.T.=2,8. Regimul de înălțime este 2S+P+5E+Er.

Prin studiu se propune o sistematizare a tramei stradale din zonă prin introducerea unei noi străzi pe parcelă ce va putea fi legatură cu str. Taberei urmărind creșterea eficienței și îmbunătățirea transportului în zonă, atât auto cât și velo și pietonal.

Accesul se va realiza din strada Tășnad cu ampriză de 13,6 m.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în spații specializate dispuse la subsol și locuri de staționare pentru vizitatori de-a lungul circulației propuse.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirii față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal de restructurare urbană – str. Tășnad.

PRIMAR,
EMIL BOC

14

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAŢE
DIRECȚIA JURIDICĂ

nr. 571779/433/18.11.2020

conex cu nr. 445012/433/15.09.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 571733/1/18.11.2020conex cu nr. 444939/1/15.09.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 256380/2020, S.C. ASCOM IMPEX S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad;

Documentația a fost întocmită de S.C. Bogart Construct S.R.L., la comanda S.C. ASCOM IMPEX S.R.L., pe o suprafață de teren de 4510mp, aflată în vecinătatea vestică a incintei de pe str. Taberei nr. 1A (SSH Hidroserv S.A.) și are acces din str. Tășnad.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, teritoriul studiat prin prezentul P.U.Z a fost încadrat conform P.U.G 1999 preponderent în U.T.R. R - zona de construcții și instalații aferente echipării tehnice majore inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supramunicipale.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G aprobat prin Hotărârea nr.493/2014, terenul este încadrat în UTR RiM - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial- Zonă mixtă*. Conform Condițiilor Primare din Regulament aferent U.T.R. RiM, restructurarea terenurilor unităților industriale se face pe bază de P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 31 din 4.02.2020 pentru inițierea planului urbanistic zonal. Documentația are la bază un masterplan, studiu de fezabilitate și contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare prevăzute de Regulamentul local de urbanism aferent U.T.R Rim, secțiunea Condiționări Primare.

Parcela a făcut parte din zona de construcții și instalații aferente echipării tehnice majore inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supramunicipale, clădirile existente fiind în stare precară. Parcela se învecinează în partea estică cu zonă de locuințe colective realizate înainte de 1989, în partea vestică cu zonă de locuințe cu regim redus de înălțime și zona de activități economice cu caracter terțiar, la nord cu instituții și servicii publice și de interes public iar la sud cu zona de restructurare.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune desființarea fondului construit existent și edificarea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuințe, spații comerciale și servicii la parter), în concordanță cu caracterul zonei reglementate prin P.U.G, respectiv structură funcțională mixtă.

Prin P.U.Z se reglementează specific teritoriul încadrat în U.T.R.RiM rezultând U.T.R M4_A - zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacent arterelor de importanță locală.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 123 din 18.05.2020 și nr. 264 din 11.09.2020 pentru documentația P.U.Z, prin care se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001), după cum urmează:

UTR M4_A – subzonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

-*funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, comerț, activități administrative, servicii de interes public;

-*regimul de construire*: deschis, izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: 2S+P+5E+R;

-*indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8;

-*retragerea față de aliniament*: minim 6m față de strada Tășnad;

-retragerea față de limitele laterale: minim 5 m față de limita vestică, respectiv minim 15 m față de limita estică;

-retragerea minimă față de limita posterioară (sudică): minim 8 m;

-circulațiile și accesele: accesul auto și pietonal se realizează din str. Tășnad. Drumul de incintă are profil de 15m (carosabil 5.5 m; locuri de parcare în lung, trotuare);

-staționarea autovehiculelor (moto, velo): în spații specializate dispuse la subsol și locuri de staționare pentru vizitatori de-a lungul circulației propuse;

-echiparea tehnico-edilitară: toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se va dispune în interiorul parcelei o platformă subterană de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr.350/2001)

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4606 din 1.11.2019, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

De asemenea, în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. Rim s-a propus un contract de restructurare cu autoritatea publică și întocmit un studiu de fezabilitate pentru investiția propusă.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Conform Contractului de restructurare investitorul privat propune și este de acord cu cedarea cu titlu gratuit în patrimoniul Municipiului Cluj-Napoca a minim 500 mp utili amplasați la parterul construcției, cu acces din exterior, în termen de maxim 6 luni de la recepția imobilului, la nivel semifinisat (uși, tâmplării, șape și tencuieli), dedicați activităților administrative și serviciilor de interes public.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art.7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul institutiei în 30.09.2020, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotarare privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad, a fost supus consultării publice din 30.09.2020 până în 13.10.2020. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Red. 1ex. Arh. Adriana Borza
consilier, Biroul Strategii urbane

Direcția Juridică

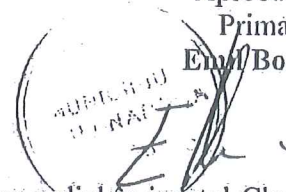
Director executiv Alina Rus

Alina Rus
19.11.2020

Popa

16

Aprobat,
Primar
Emil Boc



Ca urmare a cererii adresate de S.C. ASCOM IMPEX S.R.L., cu sediul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 110, înregistrată sub nr. 569483/2019 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de urbanism întrunită în ședința operativă din data de 8.11.2019, se emite prezentul

AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. 3/ din 4.02.2020

pentru elaborarea P.U.Z de restructurare urbană, strada Tășnad generat de imobilul nr. cad. 314368, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de strada Tășnad în partea de nord, strada Taberei în partea de est, Calea Florești în partea de sud și UTR S_Et în partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și zona de influență a acesteia.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- *existent*: conf. PUG aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat în UTR RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă.
- *propus*: zonă mixtă; teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

Pentru clădirile comune: P.O.T maxim = 60% , C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp.
Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- dotări de interes public (grădiniță), spații verzi cu acces public nelimitat, locuri de joacă pentru copii;
- accesul auto se va realiza din strada Tășnad;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, electrica) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;

5. Capacitățile de transport admise

-se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z, studii fundamentare:

- conform cu Certificatul de urbanism nr. 4606 din 01.11.2019
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică)

- elaborarea studiilor urbanistice (masterplan) , întocmire *studiu de fezabilitate* și încheierea unui *contract de restructurare* cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare (cf. "Condiționări Primare", din Regulament aferent U.T.R. Rim)

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- conform regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

Pentru P.U.Z de restructurare urbană, str: Tășnad, beneficiar S.C. Ascom Impex S.R.L, a fost emis Avizul de oportunitate nr: 318 din 25.04.2017, valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.5430 din 9.11.2016. În urma ședinței operative a Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 8.11.2019, se reemite Aviz de oportunitate, în vederea continuării procesului demarat de elaborare a documentației de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr:4606 din 1.11.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, emis în aceleași condiții urbanistice ca și Certificatul de urbanism nr. 5430 /2016.

Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată și ord. 233/2016. Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

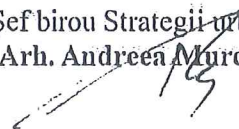
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan



Red. 3ex. arh. Adriana Borza
consilier Biroul Strategii urbane



Achitat taxa de 12. lei, conform Chitanței nr. din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ROMÂNIA

CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF



Primar

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ASCOM IMPEX S.A cu sediul în județul Cluj, Cluj-Napoca, str. General Eremia Grigorescu, nr. 110, înregistrată sub nr. 233769/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 123 AVIZ din 18.05.2020

pentru P.U.Z de restructurare urbană, str. Tășnad

generat de imobil cu nr. cad. 314368

Inițiator: S.C. Ascom Impex S.A.

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Corina Ileana A. Moldovan

Amplasare, delimitare, suprafață zonei reglementate prin P.U.Z.: zona reglementată prin PUZ este un teren în suprafață de 4510 mp cu acces din strada Tășnad, aflat în vecinătatea vestică a incintei de pe str. Taberei nr.1A (SSH Hidroserv S.A.). Teritoriul studiat prin PUZ cuprinde zona reglementată (nr. cad. 314368) și vecinătățile adiacente.

Prevederi P.U.G- R.L.U aprobate anterior :

Terenul este încadrat preponderent în UTR Rim - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă*

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public. Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

-*înălțimea maximă admisă*: Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R.; (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6; (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

-*indici urbanistici* : Pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț. Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană. Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8. Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

-*retragere min. față de aliniament*: Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m. Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis.

-*retragere min. față de limitele laterale și posterioare*: Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală

comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse

-UTR M4_A – subzonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

-funcțiune predominantă: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, comerț, activități administrative, servicii de interes public;

-regim de construire: deschis, izolat;

-înălțimea maximă admisă: 2S+P+5E+R

-indici urbanistici: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8;

-retragere min. față de aliniament: minim 6m față de strada Tășnad

-retragerea minimă față de limitele laterale: minim 5 m față de limita vestică, respectiv minim 15 m față de limita estică;

-retragerea minimă față de limita posterioară (sudică): minim 8m;

-circulații și accese: accesul auto și pietonal în incintă se realizează din str. Tășnad. Drumul de incintă are profil de 15m (carosabil 5.5 m; locuri de parcare în lung, trotuare);

-staționarea autovehiculelor: în spații specializate dispus la subsol și locuri de staționare pentru vizitatori de-a lungul circulației propuse;

-echiparea tehnico-edilitară: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se va dispune în interiorul parcelei o platformă subterană de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții

Documentația „PUZ de restructurare, str. Tășnad” (înregistrată sub nr. 541705/433/2018) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.12.2018.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 11.12.2018 și a verificării în ședința operativă a completărilor depuse sub nr. 233769/2020, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.


Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4606 din 01.11.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT SEF,

DANIEL POP



Șef birou arh.  Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh.  Adina Moldan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4255799 din 25-05-20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 25-05-20

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 204 / 11.09.2020



pentru: *Completarea Avizului Arhitectului Șef nr. 123 din 18.05.2020*

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 123 din 18.05.2020 emis pentru:
P.U.Z. de restructurare urbană, str. Tășnad,


în sensul:

Prin grija și cheltuiala investitorului se va realiza următorul obiectiv de interes public:

Spațiul cu o suprafață utilă de minim 500 mp amplasat la parterul construcției, cu acces din exterior, va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlul gratuit, în termen de maxim 6 luni de la recepția imobilului, la nivel semifinisat (uși, tâmplării, șape și tencuieli).

Primar
EMIL BOG



Arhitect Șef.
Arh. Daniel Pop


Red. 3ex. Consilier arh. Adriana Borza


Raportul informării și consultării publicului,

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. ASCOM IMPEX S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 233769/15.05.2020

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – de Restructurare urbană- str. Tâșnad nr. 9

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 4606/01.11.2019**
- **Aviz de Oportunitate nr. 31/04.02.2020**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 123/18.05.2020**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. 233769/15.05.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.03.2017

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.Z.
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice, la sediul Primăriei, în data de 15.05.2018 și 11.12.2018

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 01.02.2019

Dezbaterile publice au avut loc la sediul Primăriei, în datele de 15.05.2018 și 11.12.2018

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 15.05.2018 – ora 10 30 și 11.12.2018 - ora 15 00.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Autoservice Societate Meșteșugărească – Calea Florești nr. 42
- S.C. HIDROSERV S.A. - str. Taberei nr. 1A
- Colegiul Tehnic „Napoca” - str. Taberei nr. 3
- Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară – Calea Mănăștur nr. 3-5
- S.C. BILLA ROMÂNIA S.R.L. - Calea Florești nr. 56
- S.C. CARREFOUR S.R.L. - Calea Florești nr. 56
- S.C. PENNY MARKET S.R.L. - Calea Florești nr. 56
- Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 15.05.2018 și 11.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef birou,

arh. Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipeigan

Raportul informării și consultării publicului,

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. ASCOM IMPEX S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 233769/15.05.2020

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – de Restructurare urbană- str. Tâșnad nr. 9

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 4606/01.11.2019**
- **Aviz de Oportunitate nr. 31/04.02.2020**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 123/18.05.2020**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. 233769/15.05.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.03.2017

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.Z.
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice, la sediul Primăriei, în data de 15.05.2018 și 11.12.2018

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 01.02.2019

Dezbaterile publice au avut loc la sediul Primăriei, în zilele de 15.05.2018 și 11.12.2018

24

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 15.05.2018 – ora 10 30 și 11.12.2018 - ora 15 00.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Autoservice Societate Meșteșugărească – Calea Florești nr. 42
- S.C. HIDROSERV S.A. - str. Taberei nr. 1A
- Colegiul Tehnic „Napoca” - str. Taberei nr. 3
- Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară – Calea Mănăștur nr. 3-5
- S.C. BILLA ROMÂNIA S.R.L. - Calea Florești nr. 56
- S.C. CARREFOUR S.R.L. - Calea Florești nr. 56
- S.C. PENNY MARKET S.R.L. - Calea Florești nr. 56
- Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 15.05.2018 și 11.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef birou,

arh. Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan